RESEARCH HIGHLIGHTS

Socio-economic Series Issue 74

IMPLEMENTING SUSTAINABLE COMMUNITY DEVELOPMENT: CHARTING A FEDERAL ROLE FOR THE 21ST CENTURY

Introduction

Considerable research here and abroad has been conducted on sustainable community planning. The number of sustainable communities actually constructed varies considerably from country to country.

Communities designed and built according to sustainable principles show significant economic, social and environmental benefits.

At this point, however, the combination of research data and success stories has not significantly shifted Canadian mainstream development in a more sustainable direction.

Research objectives

The research sought to establish the status of current sustainable planning and development efforts in Canada and to determine if there is a relationship between Canadian progress and that of Australia, New Zealand, the United States and northern European countries.

It also examined the nature of federal intervention into community development innovation in these countries to determine if there was a relationship between intervention and sustainable community construction progress. This was intended to determine the feasibility of Canadian federal involvement and the most effective way federal involvement could accelerate sustainable community development.

Research process

As sustainable communities are, by necessity, unique to the specifics of their context they are almost impossible to define. Instead of trying to create a definition, the research—through extensive literature search—identified 12 features common to sustainable communities. These features were used to describe the communities investigated.

Interviews were conducted nationally with 37 developers, politicians and community champions to determine barriers that obstruct the land development industry from creating communities with the 12 features. The barriers researched were those specifically related to land development and planning and were primarily from the developers' viewpoint. Forty barriers relating to every step of the development process were identified.

After identifying the barriers, a brief scan of existing federal programs was conducted. Informal interviews with federal officials who deal directly and indirectly with land development issues were conducted.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

A comparative analysis of the barriers showed which issues are dealt with—either fully or in part—by federal measures and which are not. From this analysis the research developed proposals for measures with the most potential to deal with unadressed barriers.

The proposals were ranked by their potential to address multiple barriers, to be implemented in the short term and to support several features of sustainable community development. The five with the most potential were developed in detail for discussion by a group of experts.

The discussion was at a workshop for municipal, provincial, federal, professional and private sustainable community development experts at the national office of Canada Mortgage and Housing Corporation in Ottawa. Workshop consensus accepted the feasibility of the ranked measures and identified others to consider.

A number of built and planned Canadian communities incorporating one or more of the 12 features were identified and details about some were given in the study. No Canadian community included all of them. It could be said from this analysis that at the present time there are no fully sustainable Canadian communities.

In addition, very few mainstream communities now being planned consider implementing any or all of the 12 features, although there are efforts at the grassroots and municipal levels to have them considered.

The international study showed a number of successfully built, sustainable communities including many or most of the 12 features in other countries, especially northern European countries. The study gives details of several of them. This study shows that countries with strong federal intervention in community development innovation make more progress towards sustainability.

Research findings

The 12 key features of sustainable communities used as the basis for the research are listed in the following table.

1. Ecological protection	7. Affordable housing
2. Higher density and transit-supportive urban design	8. Livable community
3. Urban infill	9. Low-impact sewage and stormwater treatment
4. Village centres	10. Water conservation
5. Healthy local economy	11. Energy efficiency
6. Sustainable transportation	12. The 3 Rs

The interviews identified about 40 barriers to including sustainable community features in Canadian community development processes. The following table lists some of them.

Generic Stages in Development	Key Barriers Typically Faced
Find appropriate land in the right location/right price	1. A lack of land suitable for redevelopment in existing urban areas (such as brownfields liability.) 2. Land is expensive in central city locations but there is plenty of cheap land on the urban fringe designated for development.
Development team develops innovative design concept	1. The development system is geared to low-density, auto-based suburban development and actively discourages innovative developers from proposing bold new community designs. 2. Even among those championing sustainable community development there is a lack of holistic understanding of many features in the literature.
Dovetail with existing infrastructure or obtain new infrastructure	1. Government-funded infrastructure does not significantly promote sustainable community features 2. Government funded infrastructure subsidizes low-density suburban, car-based development (such as highway/road subsidies.) 3. There are no or few sustainable community municipal services (such as green power, alternative sewage treatment.)
Obtain information on products, services and government programs to optimize return on investment	1. Poor communication on availability of government programs/policies that support sustainable community development. 2. There is poor marketing of products and services related to new building and infrastructure technologies.
Obtain political and social/community support	1. Politicians are often unaware of local, provincial and national social, economic, competitive and environmental benefits of sustainable community development. 2. Most local politicians oppose sustainable community features. 3. Consumers are unaware of sustainable community features—they often oppose innovation (NIMBYism)—especially increased density. This increases project costs or can stop projects.
Meet existing codes and standards	1. Standard planning requirements are too narrow (for instance, setbacks, minimum parking requirements) and very auto-oriented. 2. Building code does not require enough sustainable community features. In application of standards, officials are often intransigent with respect to minor variations.

Generic Stages in Development	Key Barriers Typically Faced
Source financing at acceptable rates	1. No preferred terms for loans on sustainable community projects. 2. Risk-averse investors refuse loans to projects for which market is not tested and guaranteed. 3. Expensive and risky to test market new communities due to the high initial investment costs.
Tender to obtain innovative expert assistance etc.	1. Basic lack of familiarity and expertise about many aspects of sustainable communities (such as alternative energy and alternative development standards.) 2. Few incentives for development consultants and government professionals to innovate, particularly if liability is an issue. 3. Asking for innovation from experts can drive up costs.
Obtain building/ planning approvals	1. Municipal plans have weak and fragmented requirements for sustainable community features (such as local employment, integrated green space). 2. No streamlining of planning/approval process for sustainable community features. 3. Applications get bogged down in approvals, generate added costs or are stopped.
Be assured of a market and pre-sell units	1. Few government financial incentives to consumers for purchasing/renting housing with sustainable community features. 2. Consumers do not understand benefits of sustainable community features, as a result, there is no market obvious demand for these features. 3. Consumers are adverse to too many sustainable community features—perceived as investment risks. This makes holistic developments too risky for developers—"kills projects dead!" 4. Information needed on how to successfully market sustainable communities to consumers.
Contract development and project management keep input costs, such as financing down	1. Slower approvals process are a financial disincentive to adopting innovative features. 2. Investing upfront for technologies to reduce operating costs doesn't often benefit developer, because the developer is rarely around after the sale and in today's market long-term energy savings are not generally a feature buyers will pay extra for upfront. 3. No financial incentives to developers for adopting sustainable community features.
Operate in a supportive institutional context	1. Little capacity for regional land use/transportation planning. 2. Little non-government capacity to advocate for, or support sustainable community projects. 3. No framework to guide implementation. 4. Adversarial development process.

The analysis of the few relevant federal programs dealing with barriers resulted in development of the following proposals to deal with unaddressed barriers.

Title	Possible Lead	Brief Description
Federal green lands strategy	Interdepartmental	Provide incentives for municipalities to preserve green areas within urban areas and to reduce the consumption of agricultural areas on the urban fringe.
Brownfield regeneration credits	Department of Finance Canada	Offer corporate tax credits related to brownfield development trusts, similar to trusts for mine-site remediation.
Level the transportation playing field	Finance	Changes to Income Tax Act to ensure that public and private transportation systems in urban areas are treated fairly.
Revolving fund for green construction	CMHC	To cover additional capital costs of construction, repayable through reduced operating expenses.
Federal green procurement fund	Public Works and Government Services Canada (PWGSC)	For first purchase of new community technologies.
International centre of excellence in site remediation technology	PWGSC	To accelerate brownfield site remediation
Green communities information packages	CMHC	Information packages on sustainable communities tailored to the needs of developers, municipalities, and the public.
Green ACT program	CMHC	Expand ACT program to include other sustainability features.
Green advanced house	Natural Resources Canada (NRCan)	Expand advanced house to include other sustainability features.
Green communities research program	CMHC NRCan	Enhance research on financial and health benefits of sustainable built environments; the high costs of conventional development; and methods of financing development that would encourage sustainable features.
Green communities Web site	CMHC NRCan Environment Canada	Develop an integrated Web site about government programs related to sustainable community development.
Green catalogues	CMHC NRCan	Support local groups/firms that are creating catalogues of green building materials and technologies available locally.
Environmental labelling for buildings	NRCan	Create a single comprehensive labelling system for green buildings, materials, and technology based on the array of existing systems (including C-2000, R-2000, the National Energy Code, BREEAM, BEPAC, Environmental Choice, Super-E)

Five policy and program measures were selected for further research and consultation at the workshop and were supported as priorities for federal government implementation.

National performance assessment criteria

A greater federal role in promoting sustainable community development will require that the government avail itself of appropriate decision-making, monitoring and accountability tools.

It is recommended that CMHC develop national performance assessment benchmarks that can be used to guide the implementation of programs such as those recommended below. Performance assessment involves both targets and indicators that reflect how a development project or even a whole community can be said to be sustainable or moving towards sustainability. Performance assessment standards should be developed in consultation with stakeholders in the development industry, other levels of government, academia, NGOs and so on.

Canada-wide sustainable communities network

There is not now an institutionalized network of sustainable community advocates in Canada. This limits the spread of innovative ideas about planning and designing new communities among specialists such as academics, planners, architects, landscape architects, developers and builders, and hampers public acceptance of sustainability measures. The research team proposes that the federal government help institutionalize an arms-length, NGO network to build public support for sustainable community development through advocacy, networking and professional development.

Issues of concern to the network should include growth management, transportation planning, land use planning, ecological site design and innovative building technology. The network should administer a comprehensive Web site on sustainable community development, with extensive documentation, tool kits and links to other relevant sites.

Strategic and green Infrastructure Works Program

The need for developers to fit their projects into existing infrastructure systems, many of which are based on unsustainable technology, poses a stumbling block to the development of sustainable communities. A renewed Canada Infrastructure Works Program should be set up and targeted at areas of maximum environmental and economic return.

The program would be used to help fund the planning and building of infrastructure that would support sustainable community development. Specifically, this would involve innovative approaches to sewage collection and treatment, storm water drainage and treatment, district heating/cooling facilities and—above all—non-car transportation facilities. The federal government should invite equal participation by provincial and municipal governments in funding the program. Performance assessment criteria for projects would be used to determine which municipalities and new development projects should receive funds.

Green mortgages

Many of the financial incentives for developers and homebuyers favour conventional housing in suburban locations. To help counter this, it is recommended that the federal government use its influence over the banking industry to encourage financial institutions to issue "green mortgages." A green mortgage takes into account the fact that houses in sustainable communities have lower operating costs as a result of energy-efficient construction, or location within a transit-supportive neighbourhood where a second car is unnecessary. This would allow applicants to qualify for larger mortgages than applicants in other communities. A green mortgage could also be used to encourage owners of existing homes to improve energy efficiency or their indoor environment.

Green community development corporations

One of the key barriers to sustainable community development is the lack of conventional financing for unproven community designs. It is proposed that the current policy restricting investments by Labour-Sponsored Venture Capital Corporations (LSVCC) in real estate developments be modified. The modifications would permit LSVCCs to offer equity financing for comprehensive community and urban investment projects sponsored by either private sector green community development corporations or non-profit community housing corporations. A third party would certify that the projects meet specified environmental standards based on performance assessment standards criteria (see above.)

It is also proposed that Canadian organizations with expertise in this field team with LSVCC's to provide expertise and tools in sustainable community development and in neighbourhood rehabilitation.

Conclusions

The research concluded that the development of sustainable communities has clearly taken hold outside Canada, principally in northern Europe. It also found that significant support from senior levels of government results in accelerated progress of construction of sustainable communities.

Those communities which have been built to incorporate the major features used throughout the research demonstrate significant improvements in economic, environmental and social benefits.

Although very little actual Canadian mainstream construction of sustainable communities was identified by the research, it did identify many isolated efforts at grassroots and municipal levels.

The research pinpointed very few existing federal measures that could benefit those isolated efforts but it did identify some promising measures that seem to be both implementable at the federal level and relevant to development.

Dialogue that accompanied the research indicates that initial formative steps have already been taken on most of the proposed measures.

If these measures are successfully implemented and communities including sustainable features are built, then both the country and the communities can expect to realize significant paybacks in environmental protection and regeneration, economic strength and endurance and social development and health.

Project Manager: Douglas Pollard

Research Report: *Implementing Sustainable Community Developement: Charting a Federal Role for the 21st Century*

Research Consultant: Peck and Associates

A full report on this project is available from the Canadian Housing Information Centre at the address below.

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the *National Housing Act*, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

The **Research Highlights** fact sheet is one of a wide variety of housing-related publications produced by CMHC.

For a complete list of **Research Highlights**, or for more information on CMHC housing research and information, please contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, ON K1A 0P7

Telephone: 1 800 668-2642
FAX: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc-schl.gc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or actio taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriat professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. CMHC assumes no responsibility for any consequence arising fro use of the information, materials and techniques described.

60975

LE POINT EN RECHERCHE

Décembre 2000 Série socio-économique Numéro 74

DÉVELOPPEMENT DE COLLECTIVITÉS DURABLES : ÉLABORATION DU RÔLE DU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL POUR LE 21e SIÈCLE

Introduction

D'importantes recherches ont été menées au Canada et à l'étranger sur la planification de collectivités durables. Le nombre de collectivités durables actuellement en place varie beaucoup d'un pays à l'autre.

Les collectivités conçues et construites selon les principes du développement durables jouissent d'avantages économiques, sociaux et environnementaux considérables.

À ce jour, toutefois, la combinaison de résultats de la recherche et d'exemples de réussite n'a pas modifié considérablement le paysage canadien dans le sens d'un développement plus durable.

Objectifs de la recherche

La recherche a tenté de faire le point sur la situation concernant les travaux actuels en matière de planification et de développement de collectivités durables au Canada et de déterminer s'il existe une relation entre les travaux effectués au Canada et ceux réalisés en Australie, en Nouvelle-Zélande, aux États-Unis et dans les pays du Nord de l'Europe.

Aussi elle a examiné la nature de l'intervention du gouvernement fédéral dans ces pays concernant les innovations en matière de développement des collectivités pour déterminer s'il y a une relation entre cette intervention et l'avancement de la construction de collectivités durables. Elle a également tenté de définir la faisabilité de l'engagement du gouvernement canadien et la façon la plus efficace que cet engagement pourrait accélérer le développement de collectivités durables.

Processus de la recherche

Comme les collectivités durables sont par nécessité toutes uniques en raison de leur contexte, il est pratiquement impossible de les définir. Au lieu d'essayer de créer une définition, la recherche, à l'aide d'un vaste dépouillement de la documentation sur le sujet, a défini 12 caractéristiques communes aux collectivités durables. On a utilisé ces caractéristiques pour décrire les collectivités étudiées.

On a mené des entrevues à l'échelle nationale auprès de 37 promoteurs, politiciens et défenseurs des collectivités pour cerner les obstacles qui empêchent l'industrie de l'aménagement des terrains de créer des collectivités possédant ces 12 caractéristiques. Les obstacles examinés étaient précisément liés à l'aménagement des terrains, surtout du point de vue des promoteurs. On a défini quarante obstacles liés à chaque étape du processus de développement.

Une fois les obstacles définis, on a effectué un survol rapide des programmes fédéraux existants. On a également mené des entrevues informelles auprès de représentants fédéraux qui s'occupent directement et indirectement de questions relatives à l'aménagement des terrains.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Une analyse comparative des obstacles a montré les problèmes qui sont pris en compte, entièrement ou partiellement, par les mesures fédérales et ceux qui ne le sont pas. À partir de cette analyse, la recherche a élaboré des propositions de mesures qui ont le plus grand potentiel de s'attaquer efficacement aux obstacles qui n'ont pas été examinés.

Les propositions étaient classées selon leur potentiel de s'attaquer efficacement aux nombreux obstacles, leur potentiel d'application à court terme et de soutenir plusieurs caractéristiques du développement des collectivités durables. Les cinq propositions ayant démontré le plus de potentiel ont été approfondies dans le cadre de discussions par un groupe d'experts.

Les discussions ont eu lieu au Bureau national de la Société canadienne d'hypothèques et de logement à Ottawa à l'occasion d'un atelier d'experts en développement de collectivités durables, municipaux, provinciaux, fédéraux, professionnels et du secteur privé. Le consensus atteint lors de l'atelier acceptait la faisabilité des mesures et définissait d'autres mesures à envisager.

On a identifié des collectivités canadiennes construites et prévues intégrant une ou plusieurs des 12 caractéristiques. L'étude donne des détails au sujet de certaines d'entre elles. Aucune collectivité au Canada ne comprenait toutes les caractéristiques. On peut en déduire d'après cette analyse que, de nos jours, il n'existe aucune collectivité complètement durable au Canada.

De plus, très peu de collectivités en cours de planification envisagent l'application de certaines ou des 12 caractéristiques, même si certains citoyens et des élus municipaux auraient bien voulu qu'on les prenne en considération.

L'étude au niveau international a fait ressortir un certain nombre de collectivités durables réussies dans d'autres pays, intégrant bon nombre ou la plupart des 12 caractéristiques, surtout dans les pays du Nord de l'Europe. Elle a donné les détails de plusieurs d'entre elles et a démontré que les pays où il y avait une forte intervention du gouvernement fédéral dans le développement des collectivités avaient accompli plus de progrès vers la durabilité.

Constatations de la recherche

Le tableau suivant illustre les 12 principales caractéristiques de collectivités durables utilisées comme base de la recherche.

1. Protection durable	7. Logement abordable
2. Conception urbaine densifiée soutenant le transport en commun	8. Collectivité vivable
3. Densification urbaine	9. Traitement peu nocif pour l'environnement des eaux usées et des eaux pluviales
4. Centres de village	10. Conservation de l'eau
5. Économie locale saine	11. Efficicacité énergétique
6. Transport durable	12. Les 3 R

Les entrevues ont aidé à cerner 40 obstacles à l'intégration des caractéristiques de collectivités durables dans les processus du développement des collectivités au Canada. Le tableau suivant en énumère quelques-uns.

Étapes du développement	Principaux obstacles habituels
Trouver le terrain approprié dans le bon emplacement et à bon prix	1. Une pénurie de terrains qui conviennent au réaménagement dans les zones urbaines existantes (p. ex. les friches contaminées) 2. Les terrains sont chers dans les emplacements du centre-ville, mais il existe beaucoup de terrains abordables dans les zones urbaines désignées pour le développement.
L'équipe chargée du développement élabore une conception novatrice	1. Le système de développement est axé sur le développement des banlieues à faible densité et fondé sur la voiture et empêche activement les promoteurs novateurs de proposer de nouvelles conceptions des collectivités. 2. Même parmi ceux qui font la promotion du développement de collectivités durables, il y a un manque de compréhension holistique de plusieurs caractéristiques.
Travailler avec l'infrastructure existante ou obtenir une nouvelle infrastructure	1. L'infrastructure subventionnée par le gouvernement ne fait pas beaucoup la promotion des caractéristiques des collectivités durables. 2. L'infrastructure subventionnée par le gouvernement est prévue pour la banlieue à faible densité et le développement fondé sur la voiture (p. ex. les subventions destinées aux autoroutes et aux routes). 3. Il n'existe pas ou très peu de services municipaux dans les collectivités durables (p. ex. l'énergie verte, une façon nouvelle de traiter les eaux usées).
Obtenir l'information sur les produits et services et les programmes gouvernementaux pour optimiser le rendement du capital investi	1. Manque de communication sur la disponibilité des programmes et des politiques du gouvernement qui appuient le développement des collectivités durables. 2. Peu de marketing des produits et services liés aux nouvelles technologies du bâtiment et de l'infrastructure.
Obtenir l'appui politique, social et des collectivités	1. Il arrive parfois que les politiciens ne soient pas au courant des avantages sociaux, économiques, concurrentiels et environnementaux pour les municipalités, les provinces et le pays du développement des collectivités durables. 2. La plupart des politiciens locaux s'opposent aux caractéristiques des collectivités durables. 3. Les consommateurs ne sont pas au courant des caractéristiques des collectivités durables. Ils s'opposent souvent aux innovations (syndrome de Pas dans ma cour), surtout à l'accroissement de la densité. Cette situation fait augmenter les coûts liés aux projets ou peut faire en sorte que des projets meurent.
Respect des codes et des normes existants	1. Les exigences standard en matière de planification sont trop étroites (par exemple, marges de reculement, exigences minimales en matière de stationnement) et très axées sur la voiture. 2. Le Code du bâtiment n'exige pas assez de caractéristiques des collectivités durables. En appliquant les normes, les agents sont souvent intransigeants à l'égard de variations mineures.

Étapes du développement	Principaux obstacles habituels
Financement à des taux acceptables	1. Aucune condition préférentielle pour les prêts destinés aux projets de collectivités durables. 2. Les investisseurs peu enclins à prendre des risques refusent des prêts destinés aux projets pour lesquels le marché n'a pas été testé et n'est pas garanti. 3. Coûteux et risqué de procéder à un marché-test des nouvelles collectivités en raison des coûts élevés de l'investissement initial.
Soumission pour obtenir l'aide d'experts en innovation, etc.	1. Manque de connaissances et d'expertise au sujet de nombreux aspects des collectivités durables (p. ex. l'énergie de rechange et les normes de développement alternatif) 2. Peu d'incitatifs à l'innovation pour les consultants en développement et les professionnels du gouvernement, surtout si la responsabilité est un problème. 3. Chercher des idées novatrices auprès d'experts peut faire grimper les coûts.
Obtenir les approbations de planifier et de construire	1. Les plans municipaux ont des exigences faibles et fragmentées en matière de caractéristiques des collectivités durables (p. ex. les emplois locaux, les espaces verts intégrés). 2. Il n'existe aucune rationalisation des processus de planification et d'approbation des caractéristiques des collectivités durables. 3. Les demandes piétinent sur place en attente d'une approbation, ce qui génère des coûts supplémentaires ou elles sont tout simplement bloquées.
S'assurer d'un marché et de la prévente d'ensembles	1. Très peu d'incitatifs financiers gouvernementaux auprès des consommateurs pour acheter ou louer un logement doté des caractéristiques des collectivités durables. 2. Les consommateurs ne comprennent pas les avantages des caractéristiques des collectivités durables et, par conséquent, il n'existe aucune demande pour ces caractéristiques. 3. Les consommateurs sont opposés à trop de caractéristiques des collectivités durables, perçues commes des risques d'investissement, ce qui rend les développements holistiques trop risqués pour les promoteurs et « tue les projets dans l'oeuf ». 4. Information requise sur la façon de commercialiser avec succès les collectivités durables auprès des consommateurs.
L'élaboration de contrat et la gestion de projet maintiennent les coûts des intrants bas, tels le financement	1. Des processus d'approbation lents représentent un obstacle financier à l'adoption de caractéristiques novatrices. 2. Les investissements initiaux dans des technologies visant à réduire les coûts de fonctionnement ne profitent pas toujours au promoteur, étant donné que ce dernier est rarement là après la vente et, dans le marché d'aujourd'hui, les économies d'énergie à long terme ne sont pas en général une caractéristique pour laquelle les acheteurs sont prêts à payer un peu plus. 3. Aucun incitatif financier pour les promoteurs visant à adopter les caractéristiques des collectivités durables.
Fonctionner dans un contexte institutionnel qui collabore	1. Difficile de planifier au niveau régional les utilisations des sols et le transport. 2. Difficile pour les organisations non gouvernementales de défendre des intérêts ou d'appuyer les projets de collectivités durables. 3. Aucun cadre de travail pour guider la mise en oeuvre. 4. Processus de développement contradictoire.

L'analyse des quelques programmes fédéraux pertinents qui tiennent compte des obstacles a résulté en l'élaboration des propositions suivantes visant à s'attaquer aux obstacles qui n'ont pas été examinés.

Titre	Responsabilité	Brève description
Stratégie fédérale de préservation des espaces verts	Interministérielle	Fournit des incitatifs aux municipalités pour préserver les espaces verts dans les zones urbaines et réduire l'utilisation des zones agricoles dans les zones urbaines.
Crédits de regénération des friches contaminées	Ministère des Finances du Canada	Offre des crédits d'impôt des corporations liés aux fiducies d'aménagement des friches contaminées, semblables aux fiducies de remise en état des sites miniers.
Uniformisation des règles du jeu dans le secteur des transports	Finances	Modifications à la Loi de l'impôt sur le revenu pour s'assurer que les systèmes de transport publics et privés des zones urbaines reçoivent un traitement équitable.
Fonds renouvelable pour la construction de bâtiments durables	SCHL	Couvrir les coûts des investissements supplémentaires de construction, remboursables à l'aide de dépenses de fonctionnement réduites.
Fonds fédéral d'acquisition de technologies durables	Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC)	Fonds destinés au premier achat de nouvelles technologies pour les collectivités.
Centre international d'excellence en matière de technologie de décontamination des sites	TPSGC	Accélérer la décontamination des friches contaminées.
Trousses d'information sur les collectivités durables	SCHL	Trousses d'information sur les collectivités durables personnalisées pour répondre aux besoins des promoteurs, des municipalités et du grand public.
Version verte du programme ACT	SCHL	Élargir le programme ACT pour inclure d'autres caractéristiques de durabilité.
Maison performante durables	Ressources naturelles Canada (RNCan)	Élargir le concept de maison performante pour inclure d'autres caractéristiques de durabilité.
Programme de recherche éco-communautaire	SCHL RNCan	Stimuler la recherche sur les avantages financiers et pour la santé des environnements construits en vue du développement durable; les coûts élevés du développement traditionnel et les méthodes de financement du développement qui favorisent les caractéristiques de durabilité.
Site Web sur les collectivités durables	SCHL RNCan Environnement Canada	Élaborer un site Web intégré sur les programmes gouvernementaux liés au développement des collectivités durables.
Catalogues de produits durables	SCHL RNCan	Appuyer les entreprises et les groupes locaux qui créent des catalogues de matériaux de bâtiments verts et des technologies disponibles localement.
Label durable pour les bâtiments	RNCan	Créer un système d'étiquetage détaillé unique pour les bâtiments, les matériaux verts et les technologies vertes fondé sur l'ensemble des systèmes existants (comprenant C-2000, R-2000, le Code national de l'énergie pour les bâtiments, BREEAM, CEPBE, Choix environnemental, Super E)

On a sélectionné cinq mesures des politiques et des programmes aux fins de recherche et de consultation supplémentaires à l'occasion de l'atelier. Ces mesures sont devenues des priorités en vue de leur mise en oeuvre par le gouvernement fédéral.

Critères d'évaluation de la performance nationale

Un rôle plus important du gouvernement fédéral en matière de promotion du développement des collectivités durables suppose que ce dernier se donne les outils appropriés de prise de décisions, de contrôle et d'imputabilité. On recommande que la SCHL élabore des données repères en matière d'évaluation de la performance nationale qui peuvent servir à guider la mise en oeuvre de programmes comme ceux mentionnés ci-dessous. L'évaluation de la performance fait intervenir des cibles et des indicateurs qui illustrent la façon dont un projet de développement ou même une collectivité entière peut être considéré comme étant durable ou progressant vers la durabilité. Des normes d'évaluation de la performance doivent être élaborées de concert avec des intervenants de l'industrie de l'aménagement, d'autres niveaux de gouvernement, des universitaires, des ONG, etc.

Réseau pancanadien de collectivités durables

Il n'existe actuellement au Canada aucun réseau institutionnalisé de défenseurs des collectivités durables. Cette situation limite la diffusion des idées novatrices sur la planification et la conception des nouvelles collectivités parmi les spécialistes comme les universitaires, les planificateurs, les architectes, les architectes paysagistes, les promoteurs et les constructeurs, et nuit à l'acceptation par le grand public des mesures de durabilité. L'équipe de recherche propose que le gouvernement fédéral contribue à institutionnaliser un réseau d'ONG sans lien de dépendance dont l'objectif est d'obtenir l'appui du grand public à l'égard du développement des collectivités durables par le biais de la sensibilisation, du réseautage et du perfectionnement professionnel.

Les préoccupations du réseau doivent inclure la gestion de la croissance, la planification du transport, la planification de l'utilisation des terrains, la conception d'emplacements durables et une technologie du bâtiment novatrice. Le réseau devra administrer un site Web détaillé sur le développement des collectivités durables, contenant une documentation détaillée, des trousses d'outils et des liens vers d'autres sites pertinents.

Programme durable de travaux d'infrastructure

La nécessité pour les promoteurs de faire cadrer leurs projets avec les systèmes d'infrastructure existants, dont bon nombre de projets sont fondés sur une technologie non durables, fait obstacle au développement de collectivités durables. Il est nécessaire d'établir au Canada un nouveau programme durable de travaux d'infrastructure qui vise à atteindre un maximum de retour environnemental et économique.

Ce programme servirait à financer la planification et la construction de l'infrastructure à l'appui du développement de collectivités durables. Plus précisément, il comprendrait des approches novatrices à la collecte et au traitement des eaux usées, au drainage et au traitement des eaux pluviales, aux installations urbaines de chauffage et de refroidissement et, plus important encore, aux réseaux de transport non axés sur la voiture. Le gouvernement fédéral doit susciter la participation égale des provinces et des municipalités en ce qui concerne le financement du programme. Les critères d'évaluation de la performance des projets serviraient à déterminer les municipalités et les nouveaux projets d'aménagement qui obtiendront du financement.

Prêts hypothécaires « verts »

Beaucoup d'incitatifs financiers à l'intention des promoteurs et des acheteurs de maisons accordent la préférence au logement traditionnel dans les banlieues. Dans le but de contrecarrer cet état de faits, on suggère que le gouvernement fédéral se serve de son influence sur le secteur bancaire pour inciter les institutions financières à accorder des prêts hypothécaires « verts ». Un prêt hypothécaire « vert » tient compte du fait que les maisons des collectivités durables ont des coûts de fonctionnement plus bas en raison de leur construction écoénergétique ou de leur emplacement dans un quartier qui soutient le transport en commun où une deuxième voiture n'est pas nécessaire. De ce fait, les demandeurs d'hypothèques sont admissibles à de plus grosses hypothèques que les demandeurs des autres collectivités. Un prêt hypothécaire « vert » peut également inciter les propriétaires de maisons existantes à améliorer l'efficacité énergétique ou l'environnement intérieur de leur maison.

Sociétés d'aménagement de collectivités durables

L'un des principaux obstacles au développement de collectivités durables est le manque de financement traditionnel destiné aux conceptions de collectivités qui n'ont pas fait leurs preuves. On propose que la politique actuelle limitant les investissements aux sociétés à capital de risque de travailleurs (SCRT) concernant la promotion immobilière soit modifiée. Ces modifications permettraient aux SCRT d'offrir le financement par actions dans le cadre de projets d'investissement communautaires globaux et urbains parrainés par des sociétés de développement communautaire vert du secteur privé ou par des sociétés d'habitation communautaires à but non lucratif. Une tierce partie aurait la responsabilité de s'assurer que les projets répondent aux normes environnementales prescrites en se fondant sur les critères d'évaluation de la performance (voir ci-haut).

On suggère également que les sociétés canadiennes possédant l'expertise dans ce domaine fassent équipe avec les SCRT pour partager leurs connaissances en matière de développement de collectivités durables et de remise en état des quartiers.

Conclusions

La recherche conclut que le développement de collectivités durables est clairement établi à l'extérieur du Canada, surtout dans les pays du Nord de l'Europe. Elle conclut aussi qu'un appui important des instances supérieures du gouvernement résulte en des progrès rapides vers la construction de collectivités durables.

Les collectivités qui ont été construites pour intégrer les principales caractéristiques utilisées dans le cadre de cette recherche en ont tiré des avantages économiques, environnementaux et sociaux considérables.

Bien que la recherche ait signalé très peu de collectivités durables au Canada, elle a tout même recensé bon nombre d'entreprises isolées au niveau de particuliers et de certaines municipalités.

Elle a constaté très peu de mesures fédérales existantes dont pourraient tirer profit ces entreprises isolées, mais elle a trouvé certains éléments prometteurs qui semblent être applicables au niveau fédéral et pertinents au développement.

Les discussions découlant de la recherche indiquent que les étapes initiales de formation ont déjà pris le pas sur la plupart des mesures proposées.

Si ces mesures sont mises en oeuvre avec succès et que des collectivités intégrant les caractéristiques du développement durable sont construites, le pays et ces collectivités peuvent s'attendre à d'importantes retombées en matière de protection, de regénération de l'environnement, de croissance économique, de développement et de santé à l'échelle de la société.

Directeur de recherche : Douglas Pollard

Rapport de recherche : *Développement de collectivités durables : Élaboration du rôle du gouvernement fédéral pour le 21e siècle*

Consultants de recherche : Peck and Associates

On peut obtenir un rapport complet sur ce projet de recherche auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation à l'adresse indiquée ci-après.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série Le point en recherche, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB: www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche

LNH 2267

Cette publication contient les renseignements les plus à jour dont disposait la SCHL au moment de sa parution et ces renseignements ont été revus par des experts du secteur de l'habitation. Toutefois, la SCHL n'assume aucune responsabilité pour les dommages, les blessures, les coûts et les pertes pouvant découler de l'utilisation de ces renseignements.